

特集／永久保存版 建築基準法「先進国」はどこだ？

第1134号 2008年3月1日発行 月1回・1日発行

1964年7月13日第3種郵便物認可 ISSN 1343-3849

建築ジャーナル

2008年3月号 No.1134

世界に学べ！ 建築基準法

米国は金融審査型、欧州は建築家責任型、アジアは手続き型
実務者・研究者が10カ国を徹底解説！

—アメリカ、イギリス、フランス、ドイツ、オランダ、デンマーク、フィンランド、中国、韓国、オーストラリア
誰が審査？ 期間は？ 費用は？ 世界の実情を調査分析！

緊急論考／国土交通省・小川富由審議官への公開質問状 木地鶴三

「サブプライム」その仕組みと日米ローン比較 戸谷英世

論評／いまこそ「戦略的計画」手法の導入を 角橋徹也



アメリカ 自己責任+金融審査型

アメリカ合衆国 面積=9,631,418km²、人口=300,007,997人(人口密度31人/km²)、GDP=世界第1位・12兆4,388億ドル(一人当たり41,399ドル) 2005年時点

役所が許可しても 責任は建築家と建て主にあり

解説〇=芦原信孝さん | ノブタカアシハラ建築事務所代表



ブライアントパークタワー
設計=ノブタカアシハラ建築事務所

日本建築家協会主催の、耐震強度偽装事件の再発防止に向けたシンポジウムに私もパネリストの一人として、被害に遭われた住民の方をはじめ、故黒川紀章氏とともに参加させていただきました。あれから2年の月日が流れており、姉齒元一級建築士が偽証罪で逮捕され、国土交通省が建築基準法改正を施行したりして本来ならば多くの問題点が解決してはならないはずなのに、決してよい方向に向かっていません。

シンポジウムでかなり大きな反響のあった私の考えは全く反映されませんでした。法律とその審査には限度があることを認識せず審査を厳密にすれば良いとする、お役所至上主

義がいまだに日本の根底にあることは驚くばかりで、ニューヨークで実際に高層建築を設計しているプロセスを通じての実感とは大きな隔たりがあります。アメリカでの方式、考え方が総て正しいと言うものではありませんが、耐震強度偽装事件のような出来事をなくそうとする手法には大きな隔たりがあるようです。

銀行が設計の担保価値を審査

建設工事、不動産の売り買いには銀行融資がつきものです。銀行は金利を期待し建物の価値を担保として融資するわけで、価値のない収入を生み出さない、耐震強度偽装されたような建物に融資しては商売になりません。アメリカでは融資をするに当たっては、設計者以外の建築家、構造設計家などを銀行が雇って徹底的に審査をします。役所が建築許可を出していようが有名建築家が設計していようが、また、大手の施工会社が施工することになっていようが担保価値(モーゲージ)を審査します。姉齒マンションでは日本の金融機関がそれを行っていなかったことは明白で、融資の対象となる不動産の担保価値に関してなんらリスクを負わないことは、アメリカでは考えられないことです。もし今回のような事件がアメリカで発生したら、担保価値を調べずに住民(購入者)に融資した銀行へのローン返済はせずに、そのマンションを銀行にお返ししたでしょう。政府命令で退去して再度購入したマンションの返済と同時にそのマンションの支払いをしなくてはならないと嘆いている被害者の声を聞くたびに思うことです。

保険なしでは設計契約できない

アメリカには設計者が間違えたり、いい加減な設計をした時のための保険があります。「プロフェッショナルライアビリティ インシュアランス」といって、私も年間600~700万円ほどの掛け金を払っていて、問題が起こった時に一般的には4、5億円程度を保険会社が支払います。しかし設計した体育館の屋根が落ちたり、姉齒マンションの建て直しをしなくてはならない時に4、5億円ですり足りません。せいぜい訴えられた時の弁護士の費用にしかありません。しかしそれでもこの保険を掛けなくてはならないのは、特に規模の大きいプロジェクトをする時にそれなしでは設計契約ができないからです。もし私が今まで姉齒元建築士のような問題起こしていたとすると掛け金は途方も無いものになり、事実上保険が掛けられません。すなわち設計ができないということになります。

資本主義の チェック・アンド・バランス

上記の銀行、保険に関する考え方は、建築、構造設計をごまかしのない安全性の高い建物にするにあたって、モラル、刑法上の面で建築家、構造設計家をうんぬんしたり、厳格な役所でのチェックなどよりも効果があると考えられます。すなわち資本主義社会の大きな要素になっているお金の流れで損出を生まないような仕組みが、モラルを強要したり間違いを厳しい審査で見つけようとするよりも効果があるという考え方なのです。前述したシンポジウムでもこのことを話

したのですが、開催日が例のホリエモンが捕まった日ということもあって、隣に座っていた黒川さんが小声で「そんなふうにお金の流れで何でも解決できるというような考え方をするからホリエモンみたいな奴がはびこるんだ」とおっしゃったことが今でも忘れられません。モラルや取り締まりも大切ですが資本主義社会においては金銭のチェック アンド バランスが不正防止となるのです。

役所は責任を負わない

建築確認における長時間に渡る厳格な審査は無駄な浪費だと思われる。資格は役所が許可しても、役所はその資格者が間違えないか、悪いことをしないかチェックする責任はないのです。姉齒事件の時、役所がそのインチキを見抜けなかったのは何事だということで、今後見過ごしがないようにしますとテレビカメラの前で頭を下げる儀式がアメリカでも報道されました。まず、間違いを撲滅するのは無理という前提であるべきです。役所が間違いを見落とした場合、責任を取ってくれるのなら別ですが。

ニューヨークで役所が間違えて許可し、法規で定められたものより高い面積の大きい建物が建ってしまった事件がありました。後で判明して建築局はオーバーした部分を取り壊せと命じました。建築家もその建築家を雇ったデベロッパーも建築局を訴えて、「申請した設計内容の許可に従って建てたものであり、建築局の責任だ」と主張しました。しかし判



ファイナンシャルセンターホテル
設計=ノブタカアシハラ建築事務所

アメリカの場合

セルフ・サーティフィケートといって
建築家が全責任を負うと
宣言すれば審査省略の
道さえあるんだよ。

フランク・ロイド・ライト

ここがポイント!

- 建築申請=許可制。許可後、不具合が生じた場合は、建築家と建て主が責任を負う
- 審査機関=建築局
- 審査員=建築局のプランニング・コーディネーター(審査官)のみで民間に委託することはない
- 審査期間=2ヶ月~4ヶ月
- 申請料=25.53セント/1スクエアフィートの建築面積(約275円/m²の建築面積)

※審査員・審査期間・申請料金はニューヨーク市の新築工事において

- 保険=保険会社の保険に加入しないと設計契約できない

決は建築局には責任はなく、間違えた建築家、すなわちその建築を雇ったデベロッパーの責任であるという判定でした。実際問題として建物上部を取り壊すことは不可能に近く、一階部分でオーバーした面積だけニューヨーク市に公共施設として使わせるということで決着しました。

日本では建築家の権限と責任は曖昧なようですが、アメリカではその責任は極めて明確です。ニューヨークでは施工と設計は利害が対立することとして兼業することは厳しく制限されており、また一般企業が建築家を雇って設計契約をとることもできません。建築家は弁護士、医師などと同じ「プロフェッショナル」とみなされ、設計事務所の開設主体は個人かパートナーシップかプロフェッショナル・コーポレーションのいずれかで、主宰者はライセンスを持った者に限られます。

企業の形態には「プロフェッショナル」と「エンタープライズ」の2種類があり、後者が出資者に対する配当など営利を目的とするのに対して、前者は営利活動の目的としてはならないとされています。設計内容は許可を出した役所に責任はなく、建築家が雇った構造設計家、あるいは下請けに出した事務所、個人の責任でもなく、あくまで元請けに位置する建築家の責任なのです。また契約関係を重視するアメリカ社会においては最終的な責任はその建築家を雇っ

た建て主にあるとも考えられます。

セルフ・サーティフィケート

このように、ニューヨークでは建築許可の権限は市建築局にあっても設計内容に対する責任は資格を持っている建築家が取らなくてはなりません。そこで設計者である建築家自身が法規に従った設計をしたと宣言すれば、役所の審査を受けずに建築許可(セルフ・サーティフィケート)を受ける事ができます。総てのケースに適用されるのではないのですが最終的な責任の所在は建築家にあるという考え方を示す好例だと思います。法に叶わない設計ができないようにする経済的な仕組み、プロジェクトの採算がとれなくなってしまう仕組みの方が、審査、取り締まりの強化より効率が良いかもしれません。

申請期間が短縮できる上記の方法で工事を始め、あるいは完成した後で違法が発覚した場合には、その建築家、最終的にはその雇い主である建て主の責任で、法に叶った状態に改修するか取り壊さなくてはなりません。つまり、両者が、総ての経済的責任を負わなくてはならないことは言うまでもありません。



あしはら・のぶたか | 1940年東京都生まれ。1965年法政大学建築学科卒業。1966年より、カジマアソシエイツ ロサンゼルス、ケビン・ローチ/ジョン・ディンケルアソシエイツ勤務。96年ハーバード大学院建築学科卒業。1978年ノブタカアシハラ建築事務所設立



アメリカ 自己責任+金融審査型

アメリカ合衆国 面積=9,631,418km²、人口=300,007,997人（人口密度31人/km²）、GDP=世界第1位・12兆4,388億ドル（一人当たり41,399ドル）2005年時点

リスクを負う金融機関が 品質と安全性をシビアに評価

解説①=米澤正己さん | パシフィック・デザイン・システムズ主宰

アメリカ人は、金融機関から住宅ローンでお金を借りて住まいを購入します。優良な不動産（土地と建物）は将来必ず値上がりするので、銀行にお金を預けておくよりも有利な資産運用となり、資産形成もできるからです。

建物の品質要求と安全性

金融機関は、担保となる土地と建物の評価額までしか融資しません。また、返済が滞ったりした場合は、その対象となる土地と建物を抵当として差し押さえるリスクを想定し、融資にあたっては土地と建物の評価を徹底して行います。中古物件なら、その家が今までどのように手入れされてきたかが詳しく記録され、家の履歴書として第三者機関としての役所に届けられます。そしてその情報が購入者にも開示され、不動産の評価価格にも反映されます。

新築の場合も、金融機関は建設資金を融資する際、その対象となる実物不動産がまだ存在しないことから、建設される建物の品質や収益性を厳しくチェックします。設計の仕様や工事途中の中間検査まで金融機関が専門家を雇って行うのは、その融資対象となる建物の品質価値にまでリスクを負っているからです。

その結果、建物の安全性を脅かす耐震偽装のような問題は発生しにくいわけです。もし、日本の耐震偽装のような問題が起これば、住民（購入者）は担保不動産を銀行に返して負債を免れます。したがって住民に代わり金融機関が声を上げて責任の所在を追求するでしょう。

もう1つの理由は建築基準の考え

方の違いがあるのではないかと思います。日本の建築基準法は、建築物の敷地、構造、設備および用途に関する最低の基準を定めています。一方でアメリカの建築基準は、より良い建物とより安全な社会をつくることにより、人々の健康と安全と福祉を守ること、そしてその資産価値を守ることを目的としています。

日本の場合、住宅は一度購入すれば、あるいは建てれば、生涯そこに住むものであり、将来的に高く売るという発想がありません。だから、建築基準ぎりぎりに安くつくる、自分が満足すればそれで良いという判断で家を建ててしまいがちです。

しかしアメリカでは、より質の高い建物を建てれば、より高い資産評価を得て高く売れるという実態があり、またより有利な融資を受けるためにも、法律違反はもちろんのこと、安くつくろうとは考えません。また、土地も空間もいくらでもあり、有効に使ってこそ価値が生まれると考えますから、容積率一杯に無理して詰め込んだ建物をつくるのではなく、土地と建物用途、そして市場の需要などの総合評価に応じた規模を主体的に判断し計画します。

良質な社会的資産としての建築を生み出すには、最低基準のボーダー上で設計し、そしてその監視強化を図るのではなく、基本的には自由経済における発注者責任という原則の下に、社会が良質な建築を生み出していくように制度改革を図るべきでしょう。スクラップ・アンド・ビルド型の社会から持続可能な社会へ移行するためにも、建築を消費財と考える日本型の評価方法を改め、欧米型の評価方法を参考にすべきではないでしょうか。

各自治体で独自の基準を持つ

アメリカの建築家登録試験には建築法規という科目がありません。それは全米で共通して採用されている法律としての建築基準法がないからです。アメリカにおける建築基準としては従来、1950年に当時のGHQの承認の下で制定された日本の建築基準法の参考としたと言われるUBC (Uniform Building Code) のほか、BOCA National Building Code (NBC)、Standard Building Code (SBC) の3つのモデル基準があり、アメリカ東海岸、西海岸、南部各州など地域ごとに広く使われていました。その後1994年に、上記3団体が参画して設立された非営利組織ICC (国際建築基準協会) が2000年に他の基準を統合してInternational Codeを公開し、それが全米各州で使われるようになりました。しかしながら、International Codeは法律ではなく自主的な約款なので、その採用は各州の各自治体に委ねられており、地域的特性を加味しながら独自の基準を制定して運用しています。

これらの建築基準は「Building Code」という表題が示すように、基本的には建築物単体を対象とした基準体系ですので、集団規定に関しては各自治体の独自色が強く表れています。特に地域制などの集団規定は、自治体内の各コミュニティにて永く機能してきたカバナントの時効を補完する形で運用され、そのコミュニティの共通する価値観を反映したものとなっています。

各自治体の建築局においては、単体規定と同時に集団規定もチェック

され建築許可が下ります。特に集団規定に関する許可条件にはコミュニティーとしての資産価値を保護するという要請があり、それが私権の制限を正当化する背景となっています。

その例としては、一般的な住宅地において1家族用1戸建て住宅以外のアパートや集合住宅を建てることを禁じたり、最低敷地の分割規模を極端に大きくする大規模画地地域性などがあります。各建物の安全性など単体規定に関しては、総合的に見た建物の資産価値を高めるという視点から、最低基準を守ると言うより、建物の目的に合わせた品質を求めて建て主や建築家の判断によるところが大きいようです。

東西で異なるプロフェッション

「住宅検査官」による検査制度の導入を提言している日本弁護士連合会が、ロサンゼルス市の建築安全局長を招いたシンポジウムにおいて、建築許可事務や中間検査が適切に行われている様子が紹介されましたが、広いロサンゼルス郡の中の1つの市だけで1,000名近い建築関連職員を擁しているという事には驚きました。小さな政府を目指している一般市民の意識から、アメリカの地方自治体では日本に比較しても職員の数は少ないのが通常です。税金だけでなく、市内の建設事業から工事費の2%程度を手数料として徴収して検査制度の運用に充てていると言いますが、どうしてそれだけの需要があるのでしょうか。

カリフォルニアはアメリカの中でも規制緩和の進んだ州で、日本と同じように建築家を雇えばだれでも営利法人の形態でも設計事務所を開設できます。また工事の請負会社が建築家を雇って設計業務を受託することもできることから、建築家の業務範囲が拡大した反面、プロフェッションが崩壊しているのではないかと印象を受けます。

それに比してアメリカの東海岸では伝統的な価値観が根強く、ニューヨーク州の登録建築家に対する行動規範や業務形態規制では、建築家がプロフェSSIONALとして独立した



立場で仕事ができるように、医師や弁護士や会計士などと同じように、資格を持つ者のみが事務所の開設者となることを原則としています。その場合の業務形態も個人かパートナーシップかプロフェSSIONAL・コーポレーションの何れかで、営利目的の一般企業形態とは一線を画すことが求められています。

また、設計業務に関しても、建築家が建設会社などに雇われて業務を行った場合の条件などがあり、原則的に設計業務を行えるのは自社が建て主となる物件に関してのみで、請負業務の建て主に対して設計業務を提供することは、利害が対立する契約形態として制限されています。

建物の建て主が質の高い建物を建てることのインセンティブを享受し、建築家や構造エンジニアなど各専門の技術者がプロフェSSIONALとして自律した権限と責任で業務を行えば、契約関係を通して常にチェック・アンド・バランスが働き、問題の発生原因を取り除くことができるというのがアメリカの伝統的な考え方です。

日本は建築保証制度の充実を

役所で権限を持った人たちがコントロールすれば問題は解決できるという考えには無理があります。最終的な責任の所在確定にも問題が生じるので、消費者保護のためには金融機

関を含めた建築保証制度(保険制度)の充実が必要でしょう。アメリカにおいては中間検査を民間に委託することはあっても、建築確認に相当する建築許可事務についてはあくまで行政の権限です。

日本における建築確認制度の民間開放に関しては、主に英国の建築規制制度における建築許可事務の民間開放を先例にしたと言われていました。しかし、英国の建築許可制度は建築保証制度と表裏一体的な関係の中で運営されていることにより民間開放が可能になったものです。実際、建築許可対象の住宅の98%が保証制度に加入しています。

日本での耐震偽装事件のように、国が不備な確認制度の責任を負って税金で補償すること自体、契約自由の原則に反した行為です。住宅取得者のリスク軽減と住宅供給者側の瑕疵担保責任の実行は、金融機関も含めた住宅の供給者と住宅取得者が加入する保証制度(保険制度)の充実を図ることで実現すべきではないでしょうか。

そして建築確認制度は建築保証制度と相互補完的に一体的な枠組みの中で整備が図られるべきと考えます。



よねざわ・まさみ | 1953年神奈川県生まれ。早稲田大学建築学科卒業。レーモンド設計事務所、CRSS, Inc., Cesar Pelli & Associates, Inc. など勤務の後、2003年パシフィック・デザイン・システムズ設立。同社代表取締役兼プリンシパル・アーキテクト